

**STUDIO DI PROGETTAZIONE Dott. Ing. EDMONDO PAPILE Via Pescara, 6
Tel.- Fax. 085 8562374 cell. 338-4982130 Manoppello Scalo (PE)
e-mail : edmondo.papile@gmail.com**

COMUNE DI MARTINSICURO (TE)

DITTA : DELTA COSTRUZIONI s.r.l.

**OGGETTO : REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA (SUPERMERCATO ALIMENTARE)
PIANO PARTICOLAREGGIATO IN VARIANTE
AL P.R.G. IN ATTUAZIONE PROGRAMMI
URBANI COMPLESSI**

TAV.

ELABORATI GRAFICI :

- STUDIO DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE

17

COMMITTENTE

**IL PROGETTISTA
DOTT. ING. EDMONDO PAPILE**

INDICE

1.	PREMESSA _____	2
2.	LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO _____	2
3.	AMBITO PAESISTICO _____	2
3.1	DESCRIZIONE DELL'AMBITO _____	2
3.2	PATRIMONIO NATURALE _____	3
3.3	PATRIMONIO STORICO E CULTURALE _____	4
3.4	ASPETTI PERCETTIVI _____	4
3.5	PEDOLOGIA DEI SUOLI _____	4
3.6	RISCHIO GEOLOGICO _____	5
4.	CARATTERISTICHE DEL PROGETTO E DELLE POSSIBILI LOCALIZZAZIONI ALTERNATIVE _____	5
5.	EFFETTI DELL'INTERVENTO _____	7
6.	CONCLUSIONI _____	8

1. PREMESSA

L'area oggetto di intervento risulta ricompresa nel vigente P.R.P. in parte in zona D "Trasformazione a regime ordinario" -limitatamente alla fascia adiacente la Via Roma- ed in parte (zona retrostante) entro la zona B1 "Trasformabilità Mirata"; in essa è consentito l'uso insediativo di cui all'art. 5.

La presente relazione è pertanto finalizzata alla redazione del suddetto studio, in linea con le indicazioni contenute all'art. 8 comma 1) delle Norme Tecniche Coordinate allegate al Piano Regionale Paesistico.

2. LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO

Il sito oggetto di intervento, situato tra le via Roma e la via Bolzano e della estensione catastale complessiva di mq. 6.410, è destinato dal vigente strumento urbanistico come segue:

- a) Foglio di mappa n°12 mappali n°2944,2945,2946 di complessivi mq. 1.620 per mq. 1.190 a zona B4, per mq. 216 ad allargamento stradale/parcheeggio pubblico e per mq. 214 a zona agricola
- b) Foglio di mappa n°12 mappale n°2662 di mq. 1.000 interamente destinato a zona B1;
- c) Foglio di mappa n°12 mappale n°1817 di mq. 1.870 destinato per mq. 1.125 a zona B4, per mq. 430 a Zona B1 e per mq. 315 a zona agricola;
- d) Foglio di mappa n°12 mappali n°2947-2661 di complessivi mq. 1.920 destinati per mq. 60 a zona B1 e per mq. 1.860 a zona agricola.

L'area, pianeggiante e praticamente priva di alberature, alla attualità risulta essere posta ad una quota inferiore a quella della Via Roma di circa ml. 1,00 il che ne determina frequenti allagamenti in occasione di eventi meteorici conferendo così una obiettiva situazione di degrado.

3. AMBITO PAESISTICO

3.1 DESCRIZIONE DELL'AMBITO E DELL'INTERVENTO

Dall'esame della cartografia allegata al Piano Regionale Paesistico della Regione Abruzzo, si evince che l'area in oggetto è individuata come ambito 5 costa teramana; nel dettaglio il sito è ricadente in parte in zona D "Trasformazione a regime ordinario" -limitatamente alla fascia adiacente la Via Roma- ed in parte (zona retrostante) entro la zona B1 "Trasformabilità Mirata"; in essa è consentito l'uso insediativo di cui all'art. 5.

L'intervento consiste nella realizzazione di una nuova struttura commerciale in Comune di Martinsicuro (TE) su un terreno ubicato tra la Via Roma e la Via Bolzano.

Trattasi di una media struttura di vendita di prodotti alimentari e non avente una superficie di vendita di circa mq. 1171 e quindi inferiore ai limiti fissati dalla vigente normativa regionale.

Al fine di poter attuare il programma aziendale, consistente appunto nella realizzazione della media struttura di vendita, si è fatto ricorso allo strumento “Programmi urbani complessi” e quindi specificatamente al relativo regolamento di attuazione; in conseguenza, la proposta definitiva è stata approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione n. 9 del 07/03/2022.

Il complesso proposto consiste nella realizzazione di un edificio monopiano a destinazione d'uso commerciale (media struttura di vendita) a struttura prefabbricata avente una Se pari a mq. 1.832,45 misurata al bordo esterno delle chiusure perimetrali; l'altezza interna, valutata a livello di controsoffittatura, sarà ml. 4,00 (a fronte di una altezza pari a ml. 4,20 all'intradosso delle travi di copertura) mentre quella esterna complessiva, valutata a quota superiore pannello di tamponatura, sarà pari a circa ml. 7,05.

Sono previste pensiline in aggetto e precisamente, sul lato sud con uno sporto di ml. 1,50 e sul lato nord ed est con sporto pari a ml. 3,50 (considerate tutte ai fini del calcolo della superficie coperta); per i relativi dettagli metrici si rimanda alla planimetria generale ed allo schema a filo di ferro.

Trattasi quindi di edificio dalle contenute dimensioni sia in altezza che in superficie (in relazione alla consistenza del lotto, ossia mq. 6.410) che quindi consentono una integrazione non turbativa nell'assetto circostante.

D'altra parte la destinazione d'uso è comunque compatibile con le destinazioni urbanistiche attuali (zone B1 e B4) il che non determina una snaturalizzazione delle attuali previsioni di P.R.G.

Da una disamina più ampia della cartografia del P.R.P. si evidenzia come le aree poste a nord ed a sud del lotto in questione –lungo la Via Roma- sono tutte in zona D “Trasformazione a regime ordinario” mentre fasce meno estese e retrostanti –lato ovest- sono ricomprese in zona B1 “Trasformabilità Mirata”; inoltre, la nuova struttura commerciale verrebbe a collocarsi al margine della zona del centro urbano di Martinsicuro, ad elevata densità abitativa, zona in cui sono comunque presenti altre attività commerciali e residenziali con le quali la stessa si andrebbe a integrarsi armonicamente.

L'area in esame, così come quelle circostanti, non presentano alcuna connotazione naturalistica con patrimonio storico-architettonico praticamente assente; non a caso le aree circostanti, edificabili, sono state oggetto di modificazioni introdotte dall'uomo che hanno così mutato sostanzialmente l'assetto naturale conferendo un carattere di diffusa artificialità all'ambiente nel suo intorno.

3.2 PATRIMONIO NATURALE

Per quanto riguarda il patrimonio naturale dell'area in oggetto si evidenzia come il paesaggio circostante, pianeggiante, è dominante; gli spazi verdi periurbani sono costituiti essenzialmente dalle aree che attualmente sono ancora inedificate e che sono poste ad ovest e sud dell'area oggetto di intervento; tali aree risultano essere praticamente intercluse nella trama infrastrutturale ed edificata.

Tali aree nell'intorno del lotto presentano inequivocabilmente quindi gli effetti dell'espansione urbana che è avvenuta e sta avvenendo secondo modalità che provocano la trasformazione del paesaggio originario.

Questa diffusa trasformazione del territorio, che, come detto, ha quasi del tutto alterato gli originari caratteri di naturalità dell'ambiente, determina un impoverimento del patrimonio naturale; pertanto, quest'area possiede un valenza paesaggistica piuttosto contenuta.

3.3 PATRIMONIO STORICO E CULTURALE

In relazione ai beni storico-culturali, è opportuno sottolineare che nei pressi dell'area di stretta pertinenza dell'intervento non sono presenti manufatti di interesse architettonico, beni storici o monumentali, siti oggetto di ritrovamenti archeologici né unità paesaggistiche di rilevante pregio (punti di vista o percorsi panoramici).

3.4 ASPETTI PERCETTIVI

Per quanto concerne il bacino visivo in cui è inserito l'intervento, si possono assumere come possibili ambiti percettivi prioritari alcuni edifici posti lungo la Via Roma e la Via Bolzano per il tratto interessato.

I "punti di fruizione visiva" lungo la detta Via Roma, così come la Via Bolzano, sono costituiti da modesti tratti del sviluppo nei pressi dell'intervento dal quale è possibile percepire, da varie angolazioni e a seconda della direzione di marcia, il sito in cui è ubicato l'intervento. I tratti di non visibilità o comunque ridotta sono dovuti alla presenza di dell'edificato poste a nord ed a sud dell'intervento.

Per quanto sopra detto si può osservare che dalle Via Roma e Via Bolzano, peraltro interessate da traffico veicolare non particolarmente intenso, è modesta la possibilità di scorgere il sito di pertinenza del nuovo insediamento commerciale.

Allegato rilievo fotografico.

3.5 PEDOLOGIA DEI SUOLI

L'area interessata dall'intervento presenta le seguenti caratteristiche:

- Strato 1: Terreno vegetale spessore medio ml. 0,40;
- Strato 2: Miscela di limi sabbiosi, sabbie limose con elementi ciottolosi sparsi – spessore medio ml. 7,20;
- Strato 3: Sabbie, sabbie ciottolose con intercalati, a diverse altezze, livelli decimetrici di limi e limi sabbiosi – spessore medio ml. 5,80;
- Strato 4: Sabbie ciottolose, sabbie ghiaiose – spessore medio ml. 4,20;
- Strato 5: Parte superficiale ed alterata delle Argille sabbiose grigio-azzurre – spessore medio ml. 1,00.

Attualmente l'area oggetto di intervento è incolta.

3.6 RISCHIO GEOLOGICO

Per quanto riguarda gli altri vincoli, l'area oggetto di proposta non risulta essere assoggettata alle prescrizioni e limitazioni di cui al P.A.I., al P.S.D.A. ed alla Carta del Vincolo Idrogeologico, come evidenziato nell'elaborato grafico denominato " Tavola 1 ".

4. CARATTERISTICHE DEL PROGETTO E DELLE POSSIBILI LOCALIZZAZIONI ALTERNATIVE

I lavori previsti, come meglio illustrato nella relazione tecnica e negli elaborati di progetto, possono configurarsi come completamento delle attività necessarie ed a servizio essenzialmente dell'abitato del Comune di Martinsicuro.

In effetti, l'area individuata per l'insediamento è stata attentamente valutata sotto ogni profilo, come dettagliatamente di seguito esplicitato.

La posizione prevista per detta iniziativa è stata valutata ampiamente sotto il profilo del bacino di utenza potenziale, dell'integrazione non turbativa dell'assetto circostante e delle ricadute positive sulla collettività.

Come in ogni occasione di realizzazione di un nuovo esercizio commerciale vanno condotti studi preliminari e ricerche di mercato al fine di verificarne la fattibilità in relazione al sito prescelto.

L'analisi preliminare può essere sinteticamente riassunta in alcuni step:

a) localizzazione

è stata scelta la posizione proposta in quanto l'area è in favorevole posizione di accesso ed ha una superficie a disposizione giusta a garantire un adeguato numero di posti auto anche nelle occasioni di vendite straordinarie; inoltre è posta a margine di una un'area ad elevata densità abitativa, il che ne garantisce quantomeno un adeguato bacino di utenza di quartiere;

b) analisi del bacino d'utenza potenziale

un elemento importante nella scelta della localizzazione è stato la mancanza, nell'intorno utile alla definizione del bacino di utenza, di una adeguata struttura di distribuzione che abbia le caratteristiche di quella proposta e potesse così sopperire alle necessità dell'utenza potenziale. Quest'ultima, aspetto certamente non trascurabile, subisce un forte incremento anche nei periodi estivi stante la vicinanza al mare e ai due campeggi.

D'altra parte l'apertura di un nuovo esercizio commerciale, come nel caso in esame (media struttura di vendita) non può prescindere da un attento e scrupoloso studio preliminare che possa far pervenire alla giusta scelta di localizzazione.

A ciò si aggiunga che la struttura commerciale proposta determina un carico urbanistico notevolmente inferiore a quello riferito invece alla edificabilità attuale (mc. 5.295/3 = mq. 1.765 di superficie residenziale).

Quanto alle ricadute positive in relazione alla iniziativa appare evidente come la stessa possa essere una utile risorsa per la collettività in termini di competizione commerciale e di servizio posto

che trattasi di una media struttura di vendita di prodotti alimentari e non adatta a soddisfare le necessità quotidiane dell'utenza.

Le opere proposte, con la sistemazione esterna prevista, determinerebbero una indubbia riqualificazione di un'area attualmente in stato di abbandono.

A ciò si aggiunga che il tutto appare coerente con gli obiettivi del programma, ovvero la promozione dello sviluppo economico del territorio, garantendo contemporaneamente la sostenibilità ambientale dei processi insediativi delle attività produttive.

Obiettivi della proposta:

- Beneficio per la collettività derivante dalla concorrenza che inevitabilmente il nuovo esercizio commerciale determinerà con la sua apertura, e, cosa non trascurabile, previsione di almeno n. 10 nuovi posti di lavoro;
- Convenienza economica per l'Amm.ne Comunale derivante dalla attuazione del p.u.c. (quantificazione espressa nella relazione finanziaria); al riguardo si precisa che la proponente sarebbe disposta, entro i limiti di impegno definiti nella relazione finanziaria, alla esecuzione di opere pubbliche di qualificazione su indicazioni dell'Amm.ne Comunale;
- Localizzazione di attività produttive strategiche nel contesto urbano capaci di garantire un elevato livello qualitativo dell'offerta e supportare l'affermazione di un ruolo di Martinsicuro tra i poli della rete comprensoriale e costiera.

Da quanto sopra esposto appare evidente la compatibilità dell'intervento proposto e la sua reale fattibilità.

La realizzazione di quanto proposto inoltre determinerà un indubbio miglioramento e conseguimento di benefici sulle criticità delle aree di sosta; infatti, come evidente dagli elaborati di progetto, le nuove aree di sosta che saranno a servizio della collettività (n°05 posti auto di uso pubblico sulla Via Bolzano) completati da viabilità pedonale -marciapiede di ampiezza ml. 1,50- e da allargamento della sede stradale esistente attualmente inadeguata determina una migliore fruizione.

A ciò si aggiunga la realizzazione, a spese del proponente, delle opere di riqualificazione urbana sul percorso ciclo-pedonale "Cavatò" - tratto da via Bolzano a via Roma. Dette opere riguardano il miglioramento del percorso ciclabile e pedonale del fosso denominato "Cavatò" e precisamente nel tratto compreso tra la Via Bolzano e la Via C. Colombo; in effetti, viene risolta la problematica relativa agli attraversamenti con la viabilità pubblica sulle Vie Venezia, L'Aquila, Gorizia, Pola, Trieste.

Obiettivo della riqualificazione è quello di favorire una fruizione del percorso ciclo-pedonale da parte dei ciclisti e dei portatori di handicap attraverso la realizzazione di rampe di raccordo con la pavimentazione esistente, il tutto come da normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche.

Inoltre, mediante la costruzione degli attraversamenti pedonali, l'intervento mira a raggiungere il duplice obiettivo di facilitare il transito dei pedoni e, nel contempo, rallentare la velocità del traffico veicolare, migliorando inoltre la visibilità dell'attraversamento.

Da non sottovalutare inoltre la circostanza che la rimodellazione degli attraversamenti rialzati determinerà la messa in sicurezza del percorso ciclo-pedonale considerato che in alcuni punti il dislivello con il piano stradale sottostante raggiunge circa 40 cm.

A completare e l'intervento e caratterizzare la sua portata sarà l'installazione di arredo urbano quale colonnine dissuasori di traffico nei pressi degli attraversamenti allo scopo di impedire l'invasione del percorso ciclo-pedonale, segnaletica verticale ed orizzontale e cestini porta rifiuti.

A completamento dell'intervento verrà realizzata adeguata segnaletica orizzontale e verticale come da normativa.

Da quanto sopra esposto appare evidente che la scelta della localizzazione di che trattasi è stata la migliore e non si è ritenuto opportuno valutare possibili alternative localizzative.

5. EFFETTI DELL'INTERVENTO

Lo stato attuale dei luoghi, nonostante l'intervento e per quanto sopra considerato, non subirà modificazioni sostanziali, sia sotto l'aspetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico che paesaggistico; al contrario, ad intervento completato, si otterrà un miglioramento del sito sotto l'aspetto dell'idrologia superficiale in quanto verranno regimate le acque meteoriche regolando così il deflusso delle precipitazioni, garantendo all'area stessa una idrologia più regolare di quella "ante operam" avendo alla attualità una zona depressa con frequenti allagamenti.

Infine, per quanto attiene l'aspetto paesaggistico, si ritiene opportuno evidenziare che, ad intervento ultimato, non si determineranno significative percezioni visive.

Altri effetti, invero minimamente percettibili, possono derivare dalle attività di cantiere ed utilizzo della viabilità, che comunque non presentano fenomeni critici né da un punto di vista strettamente ambientale né di tutela e di conservazione del patrimonio fondiario esistente.

In particolare, per entrambi le fasi, si verificheranno emissioni di rumore essenzialmente nelle fasi di scavo propedeutiche alla realizzazione della struttura fondale ed al transito dei mezzi sulla viabilità per il trasporto del materiale verso il cantiere a cui è asservito; tali percezioni sono comunque compatibili con il rumore di fondo della zona, già assoggettato al traffico veicolare anche pesante ed alle attività limitrofe.

Altri effetti derivanti dalla fase di cantiere possono essere ricondotti alle emissioni di polvere e di gas di scarico dei mezzi operativi; anche tali aspetti, considerati i tempi di realizzazione dell'ordine di mesi 8, appaiono ben sostenibili dall'ambiente naturale ed antropico.

6. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto finora evidenziato, appare evidente che l'intervento previsto in progetto risulta compatibile con le caratteristiche fisiche e ambientali dell'area interessata e, come si è detto, comporterà verosimilmente anche un sostanziale miglioramento del sito sotto il profilo morfologico, dell'idrologia superficiale senza compromettere l'aspetto paesaggistico e la situazione igienica essendo a tutt'oggi l'area interessata pressochè in stato di abbandono.



VISTA DA VIA ROMA



VISTA DA VIA ROMA



VISTA DA VIA BOLZANO



VISTA DA VIA BOLZANO